

Lokalplan HL18

Solsortevej, Spurvevej og Svalevej

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der regulerer den fremtidige anvendelse og udformning af det pågældende område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser for reguleringen af en lang række forhold, bl.a. arealanvendelse, udstykning, vej og stiforhold, placering, omfang og udformning af bebyggelse, bevaring af landskabstræk samt forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Det er kommunalbestyrelsen, der står for udarbejdelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med berørte ejendomsjere eller den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som kommunalbestyrelsen sender i offentlig høring.

Forslaget høres i mindst 4 uger. I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og foreninger m.v., der har særlig interesse i planen.

Ved den endelige behandling af planforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til de eventuelle indkomne bemærkninger. Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse beslutte ændringer i lokalplanen. Hvis der er tale om større ændringer, skal planforslaget gennemgå en ny høring. Når en lokalplan er endeligt vedtaget, bliver planen offentligt bekendtgjort og der sendes en kopi af kommunalbestyrelsens behandling af sagen til dem der er kommet med bemærkninger.

Sådan bruges lokalplanen

En lokalplan skal indeholde en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel. Redegørelsen fortæller, hvorfor planen er lavet, hvor den gælder, hvad den indeholder, og hvordan den forholder sig til den øvrige planlægning i kommunen. Redegørelsen fungerer ligeledes som en forklaring til bestemmelserne.

Lokalplanbestemmelserne er de juridisk bindende bestemmelser, som gælder for området. Som udgangspunkt tilstræbes det, at bestemmelserne er så fyldestgørende og entydige som muligt. Ved administration og sagsbehandling efter lokalplanens bestemmelser opstår der dog ofte situationer, der ikke rummes fuldstændigt af bestemmelserne. I disse tvivlstilfælde er det nødvendigt at tolke bestemmelsernes indhold. Forklaringerne i redegørelsen letter denne tolkning.

Lokalplan

Solsortevej, Spurvevej og Svalevej

Indholdsfortegnelse:

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanens område	side	4
Lokalplanens formål	side	5
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens miljømæssige konsekvenser	side	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	12
Miljøscreening	side	16
Tilladelser fra andre myndigheder	side	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side	17
2. Lokalplanens område	side	17
3. Områdets anvendelse	side	17
4. Udstykninger	side	18
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	19
6. Bebyggelsens omfang og placering	side	19
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side	20
8. Ubebyggede arealer og hegning	side	21
9. Regnvand, spildevand og grundvandsbeskyttelse	side	22
10. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER	side	22
11. Lokalplanens retsvirkninger	side	22

Vedtagelsespåtegning	side	23
----------------------	------	----

Bilag 1: Lokalplanens område og matrikler

Bilag 2: Byggelinjer

Bilag 3: Deklarationer

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

En række beboere på Solsortevej og Spurvevej fremsendte i 2015 en underskriftsindsamling om ny lokalplan for området omkring Solsortevej, Spurvevej og Svalevej.



Baggrunden for ønsket om en ny lokalplan var, at beboerne gennem en årrække havde oplevet at området var blevet ændret og beskæmmet af forskellige slags byggerier i form af nye huse i 1 plan, første sal på eksisterende huse, carporte, garager og lignende. Byggerierne var tiltaget så meget, at det ikke medvirker til at forskønne området og derfor ønskede beboerne regler for, hvad der måtte bygges i området.



Forskellige huse i kvarteret

Gennem de senere år er det blevet mere almindeligt at købe et ældre parcelhus, rive det ned og opføre et nyt parcelhus. De nye parcelhuse har en anden karakter end de ældre parcelhuse og medvirker til at give området en anden karakter. For at sikre at tidssvarende boliger i området er det vigtigt at der gives mulighed for ombygning og opførelse af ny bebyggelse, men at denne bebyggelse opføres i tråd med den karakter, der er i området.

Lokalplanarbejdet blev i gang sat i april 2015 og i april 2016 blev der holdt et borgermøde om, hvad den kommende lokalplan skulle indeholde. Det er disse emner som denne lokalplan indeholder bestemmelser om.



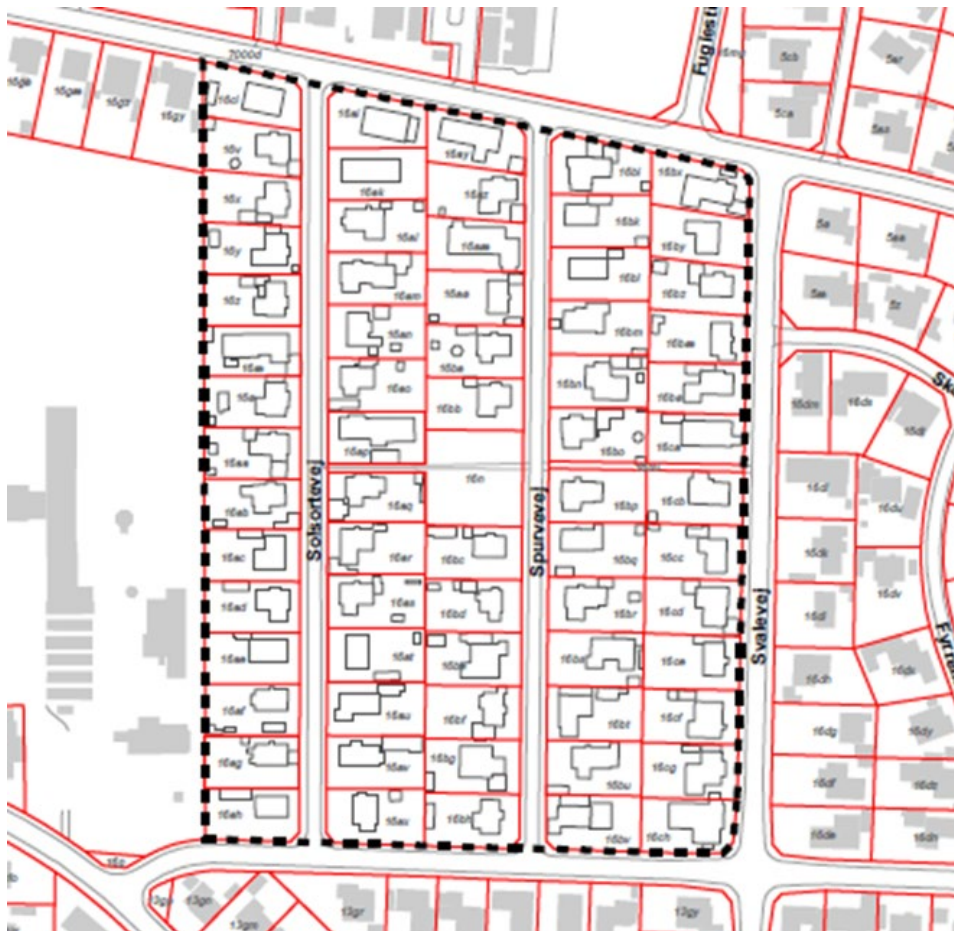
Solsortevej og Svalevej

Lokalplanen har været lang tid undervejs og er først blevet færdig udarbejdet i foråret 2023, i forbindelse med nedlæggelse af et §14 forbud mod en større om- og tilbygning på Solsortevej.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et parcelhusområde i Hvissinge som består af 67 parceler, der ligger på Solsortevej, Spurvevej, de ulige numre på Svalevej, samt et fælles grønt område på Spurvevej 11a. Parcellerne har en størrelse på mellem 693 og 737 m².

Området ligger mellem Rødkælkevej og Duevej og er mod nord afgrænset af Rødkælkevej, mod øst af Svalevej, mod syd af Duevej og mod vest af de grønne arealer ved Nordvangsskolen.



Lokalplanens område

Området er udstykket i 1950'erne og husene er opført som statslånhuse. – små billige huse bygget efter den såkaldte statslånsordning som stillede krav til huset størrelse og pris.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastholde det eksisterende bymiljø's helhedspræg og særlige karakter bedst muligt, så der samtidig også er mulighed for at udvikle boligerne i området til attraktive boliger.

For at fastholde områdets helhedspræg skal hovedbebyggelsen på den enkelte grund placeres med facader/gavl i byggelinjen. Mellem skel mod vej og byggelinjen mod vej kan der opføres carporte efter nærmere angivne retningslinjer.

Derudover fastsættes en række overordnede bebyggelsesregulerende bestemmelser omkring materialer, tagform, placering af tagvinduer og kviste, solenergi- og ventilationsanlæg, krav om anlæggelse af parkering på egen grund ved større tilbygninger eller ny bebyggelse samt hegning så området fremstår attraktivt, åbent og grønt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Udstykningsdeklarationens mulighed for at bygge i en etage med udnyttet tageetage fastholdes. Indenfor lokalplanområdet kan der opføres nye fritliggende parcelhuse med en bebyggelsesprocent på 25 for bebyggelse i 1 etage og 30 for bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplanen fastlægger derudover retningslinjer for opførelse og placering af ny bebyggelse, herunder tagudformning, carporte, solceller, hegning, nedsivning af regnvand samt parkering på egen grund. Ved opførelse af ny bebyggelse eller større tilbygninger stilles der krav om etablering af 2 p-pladser på egen grund.

For at fastholde områdets udtryk fastholdes den eksisterende 5 meters vejbyggelinje for hovedbebyggelse. Indenfor byggelinjen må der dog opføres lette carporte.

Statslånhuse

De fleste af parcelhusene i området er opført som statslånhuse. Statslånsordningen "Laan til Boligbyggeri" blev etableret i 1938 og løb frem til 1958 og var et politisk initiativ, som skulle give et løft til boligbyggeriet ved at skabe mulighed for at familierne fik mulighed for bygge billige enfamiliehuse.

For at kunne få del i ordningen skulle statslånhuset overholde en række krav, både til indretning, udstyr, varmeisolering og ikke mindst pris.

Løsningen var nye konstruktioner, der minimerede materialeforbruget, nye planløsninger uden spildplads, og brugen af nye, billigere byggematerialer.

I begyndelsen måtte husene højst være på 85 m², men med tiden blev det tilladt at bygge lidt større huse. I forbindelse med statslånsordningen var det første gang, der blev stillet krav til isoleringen af enfamiliehuset.

Byggelinjer

For at fastholde områdets karakteristiske vejbillede fastholdes udstykningsdeklarationens byggelinje på 5 m fra vejskel. Samtidig fastsættes en bestemmelse om at gavl eller facade skal placeres i vejbyggelinjen. Bestemmelsen har til formål, at bevare det åbne og grønne vejbillede, dog kan der opføres lette carporte mellem vejskel og byggelinjen. Derimod må der ikke opføres skure eller udhuse i dette område. Garager skal også opføres bag byggelinjen.



Stiforbindelse fra Solsortevej til Svalevej

Sti og legeplads

Midt i lokalplanområdet ligger et mindre, grønt område og legeplads. Der er stiforbindelse til området fra Solsortevej og Spurvevej. Området fastholdes som et lokalt, grønt område og legeplads.



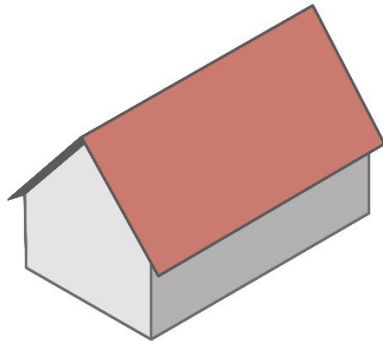
Legeplads

Bygningernes udtryk

Det er en stor kvalitet at lokalplanområdet i dag fremstår harmonisk og sammenhængende. Det er derfor vigtigt at ny bebyggelse og om- og

tilbygninger tilpasser sig den eksisterende bebyggelse, så området forsat kan fremstå harmonisk og sammenhængende.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser omkring facadematerialer og farver.



Saddeltag uden valm og trempel

Et karakteristisk træk i området er at de fleste huse har saddeltag uden valm (et tag der er skåret skråt af ved gavlene) og trempel (lav mur mellem en bygnings bjælkelag og tagremmen). Dette fastholdes i lokalplanens bestemmelser.

De carporte, udhuse og skure der opføres på en grund betyder meget for, hvordan området i sin helhed kommer til at se ud. Det er vigtigt at småbygningerne underordner sig hovedbebyggelsens materialer og form.

For at sikre forhavernes åbenhed mod vej er det vigtigt at carporte opføres som lette konstruktioner med minimum tre åbne sider. Det anbefales at carportene er fritstående og dermed ikke sammenbygges med hovedbebyggelsens tag. En let konstruktion med fladt tag der hviler på stolper af træ eller søjler af stål eller aluminium. Tagbeklædningen kan være tagpap, stålplader, zink eller plastplader.



Billeder af hvordan carporte kan se ud

Øvrige udhuse og skure skal holdes i samme materialer og ligeledes have et enkelt udtryk.

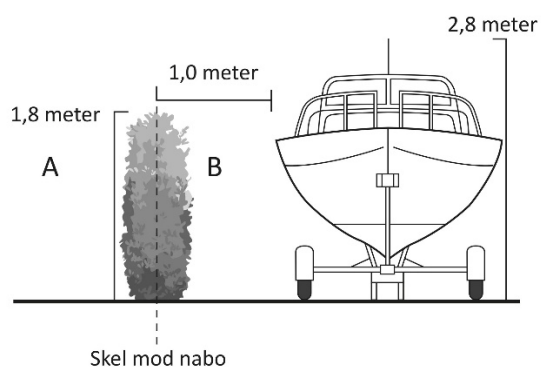
Beplantning og hegning

Beplantning og hegning er af stor betydning for det samlede indtryk af området. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser som sikrer udseende af heget og beplantning mod vejene.

En åben forhave er med til at styrke og fremhæve husenes placering og rumdannelsen mod vej. For at fremme det grønne udtryk anbefales det, at begrænse det befæstede areal i forhaverne. Mindre befæstet areal sikrer ligeledes mulighed for nedsivning af regn og derved mere jævn belastning af kloaknettet ved kraftig nedbør. Med befæstede arealer menes indkørsel, terrasse og gangstier og lignende, som er belagt med sten og fliser eller grus. I nogle former for belægning som græsarmering og terrasser kan der ske en vis form for nedsivning.

Opklodsede både og campingvogne

Opklodsede både og campingvogne skal placeres bag hækbeplantning og må kun opbevares på de ubebyggede arealer, såfremt de ikke skæmmer vej billedet eller er til gene for naboerne.



Placering af opklodsede både

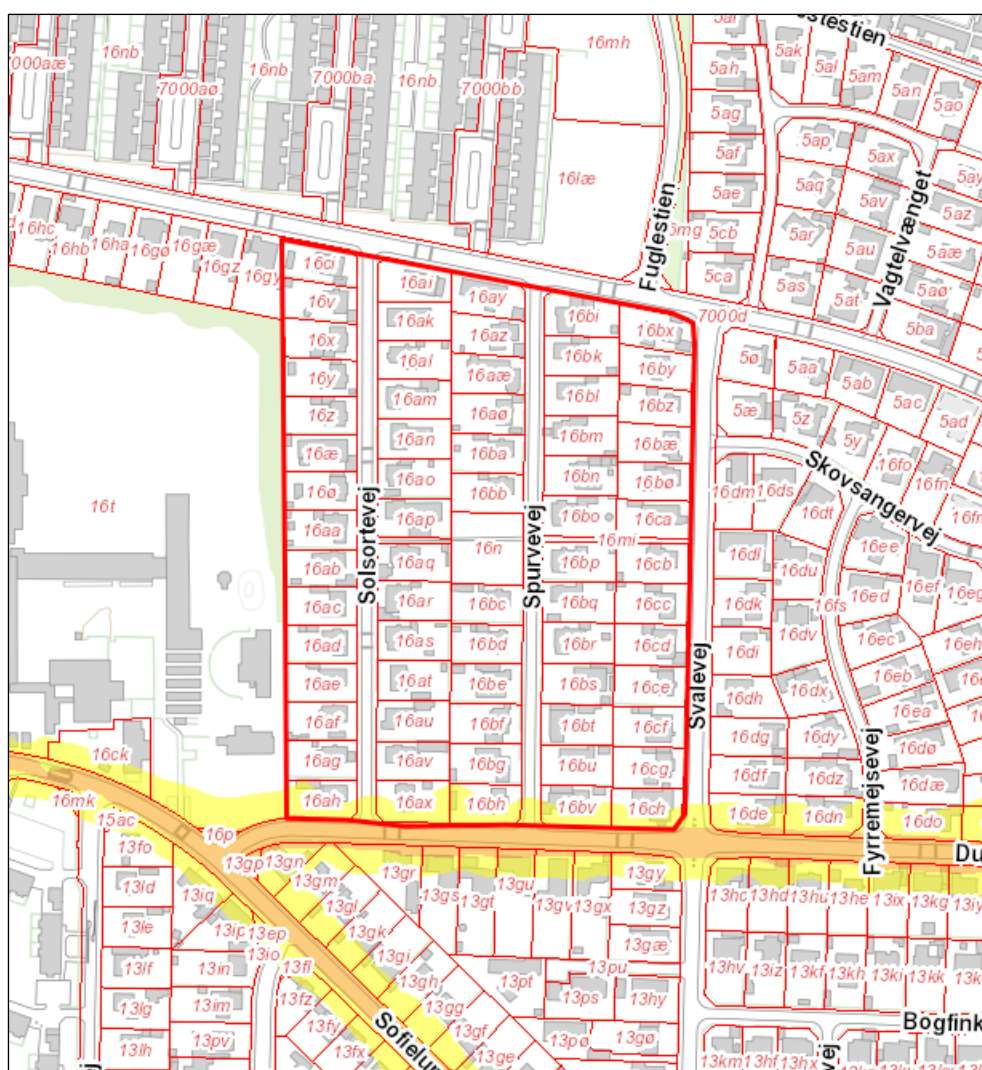
Opklodsede både på grunden må maks. være 180 cm i højde fra terræn inkl. mast. Denne højde kan dog øges med et tillæg svarende til bådens afstand til skel.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Støj

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a. Nedenstående støjkort viser støjudbredelsen fra seneste støjkortlægning i 2017 og det fremgår at der ikke er støjproblemer i området.

Denne lokalplan giver ikke mulighed for udlæg af nye ejendomme til boligformål.



Støjkortlægning 2017 – vejstøj L_{den} beregnet i 1,5 meters højde. Gul farve 58-63 db

Skyggeforhold

Området er allerede bebygget med den primære bebyggelse. Skyggepåvirkningen forbliver uændret. De ny-, om- og tilbygninger, som lokalplanen giver mulighed for, svarer til den bebyggelse, der allerede er i området.

Vejforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af kommunevejene Solsortevej, Spurvevej og Svalevej samt af Rødkælkevej.

Parkeringsforhold

Flere og flere får biler, det betyder flere biler på vejene og at flere parkerer biler på vejene. Det giver dårligere oversigts forhold for både gående, cyklende og bilister, for at forbedre trafiksikkerheden i området henstilles det til at parkering foregår på egen grund og at der anlægges det antal parkeringspladser der svarer til det antal køretøjer, privat som arbejdsmæssigt, der er tilknyttet husstanden.

Ved opførelse af ny bebyggelse, tilbygninger over 20 m² eller lignende skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

I henhold til Glostrup Kommunes generelle parkeringsbekendtgørelse er det ikke lovligt at parkere større biler på vejene indenfor lokalplanens område fra kl. 19.00-07.00. I forlængelse heraf forbyder lokalplanen parkering af lastbiler og andre større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg på grunde omfattet af denne lokalplan.

Varmeforsyning

Området er udlagt til naturgasområde, men er en del af fjernvarmeudbygningsområdet der forventes udbygget i 2026.

Vandforsyning

Området er tilsluttet den almene vandforsyning, der pt. leveres af Glostrup Forsyning.

Afledning af regn- og spildevand til kloak

Lokalplanområdet er fælleskloakeret jf. Glostrup Kommunes spildevandsplan.

Kommuneplanen og Spildevandsplanen udstikker rammer for afledningsretten for regnvandsafledning ud fra forskellige arealanvendelser. Det vil blive håndteret i byggesagen i forbindelse med en ansøgning om ny-, om- og tilbygninger.

Grundvand, regnvand og nedsivning

Lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland for almen drikkevandsforsyning og indenfor indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at der skal udvises særlige hensyn overfor grundvand i forbindelse med eventuelle grundvandstruende aktiviteter, håndtering af overfladevand og evt. nedsivning.

De ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at udgøre en forøget risiko for grundvandet.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret, idet den øverste jord forventes at være lettere forurenet. Indenfor lokalplanområdet er der ikke registreret nogen V1 eller V2 kortlagte arealer.

Jord, der flyttes fra ejendomme, skal anmeldes til Glostrup Kommune og der skal tages prøver af den jord, der flyttes.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal Glostrup Kommune straks kontaktes, inden arbejdet kan fortsættes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

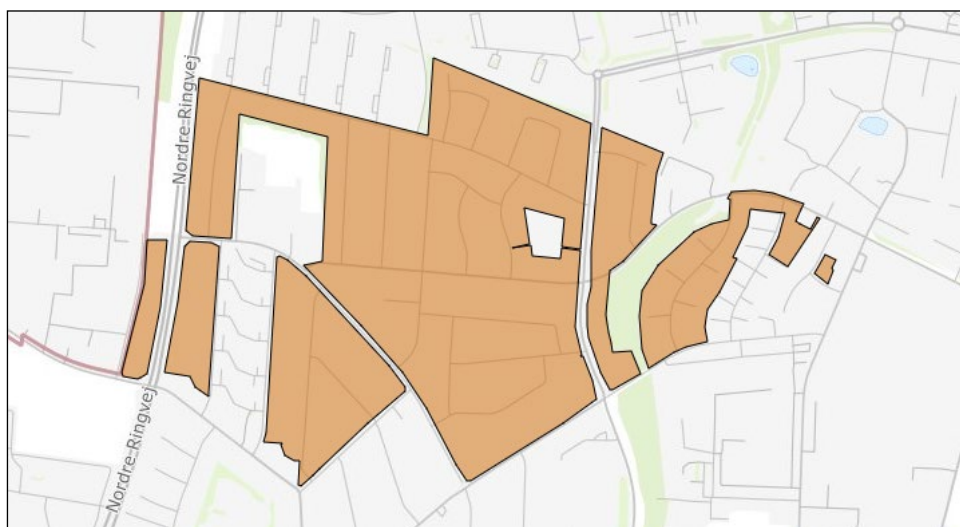
Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2019. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde, indenfor det stationsnære område omkring den kommende letbanestation Glostrup Nord ved Hersted Industripark.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HB05 – Parcelhusområde i Hvissinge i Kommuneplan 2013-2025.



Afgrænsning af rammeområde HB05 – Parcelhusområde i Hvissinge

Rammenr.	HB05
Områdenavn	Parcelhusområde i Hvissinge
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde – åben lav
Zone	Byzone
Grundstørrelse	Mindst 700 m ²
Max. højde	8,5 meter
Max. antal etager	1 etage med udnyttet tagetage
Bebyggelsesprocenten på grunden	30
Notat	Der må maks. afledes regnvand fra 40% af grundens bruttoareal til offentlig kloak.
Generelle rammer	Link til de generelle rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen byplanvedtægter eller lokalplaner.

Servitutter og deklARATIONER

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklARATIONER for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Det har ikke været muligt at fremskaffe alle deklARATIONER, da de ikke findes i tinglysningsystemet.

UdstykningsdeklARATIONENS bebyggelsesregulerende bestemmelser er blevet gennemgået og relevante bestemmelser er blevet overført til lokalplanen. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen vil udstykningsdeklARATIONERNE blive søgt afløst. Liste med udstykningsdeklARATIONERNE fremgår af bilag 3.

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLDED E OG UDEN BETYDNING indenfor lokalplanområdet. Tinglysningsdommeren anmodes jf. Tinglysningslovens § 20 om at slette følgende deklARATIONER:

- Dok om vejret lyst på matr.nr. 16n Hvessinge By, Glostrup den 14.11.1922
- Dok om vejret lyst på matr.nr. 16n Hvessinge By, Glostrup den 21.11.1922

Nedenstående deklARATIONER SKØNNES FORÆLD E OG UDEN BETYDNING for ejendomme indenfor lokalplanområdet. DeklARATIONERNE søges afløst på anden vis, da Glostrup Kommune er påtaleberettiget:

- Dok om bebyggelse, benyttelse mv., vejlaug lyst på matr.nr. 16n den 29.07.1932
- Dok om vejret mv. lyst på matr.nr. 16n Hvessinge By, Glostrup den 05.01.1938
- Dok om byggelinjer mv. lyst på matr.nr. 16n Hvessinge By, Glostrup den 24.05.1963
- Dok om adgangs begrænsning mv. lyst på matr.nr. 16n Hvessinge By, Glostrup den 02.09.1971
- Dok om støjmur mv. lyst på matr.nr. 16n Hvessinge By, Glostrup den 01.02.1993

En servitut er en bestemmelse, der er pålagt en ejendom. Servituten kan for eksempel have noget at gøre med, hvem der må råde over ejendommen (rådigheds servitut) eller betyde, at ejendommen skal holdes i en bestemt tilstand (tilstands servitut).

Typisk indeholde en servitut bestemmelser for, hvor man må bygge på en grund, eller hvordan ejendommen skal være tilsluttet forsyningsnettet.

Servitutter kan indeholde mange forskellige bestemmelser, der strækker sig fra simple ting, som hvor høj hækken må være, til mere specifikke krav om at der fx ikke må holdes en bestemt type husdyr på grunden. En servitut kan også bestemme, at man skal være medlem af områdets grundejerforening. Eller et dokument udarbejdet af den tidligere ejer og nabo omkring brugsret til grunden. En servitut skal være tinglyst på den ejendom som den omfatter for at være gældende.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

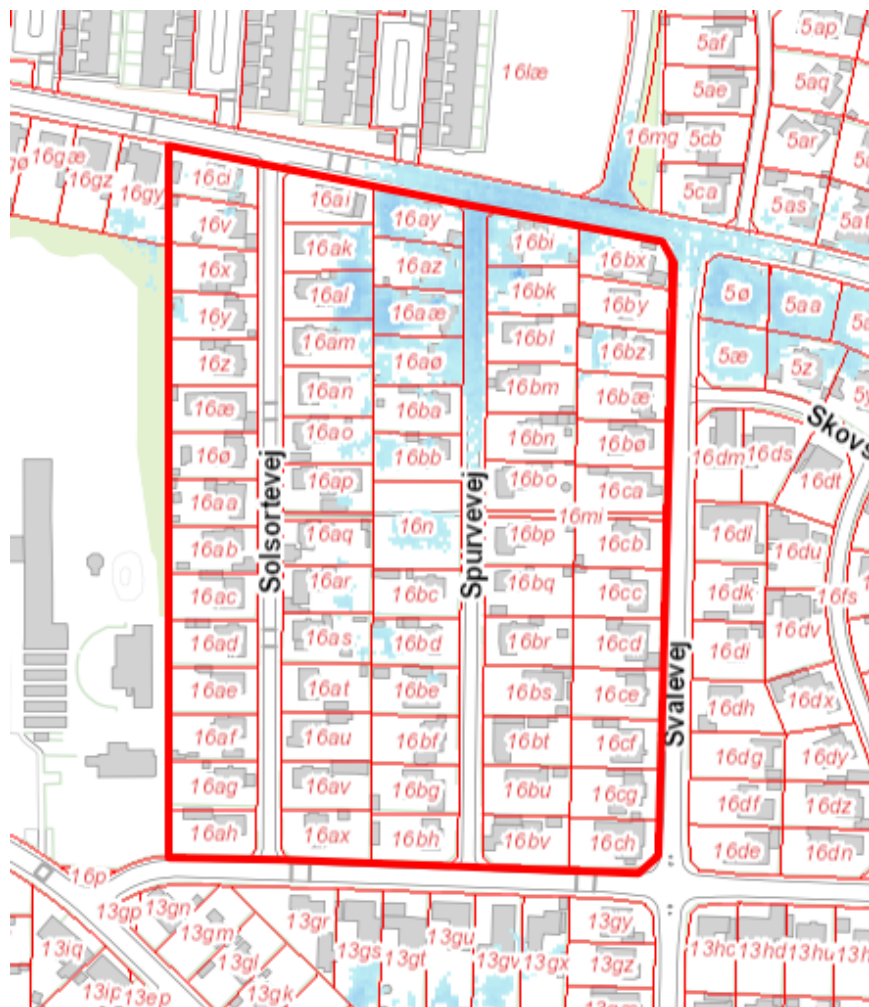
Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (nr. 1382 af 26. november 2016). Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger i byzone og har været anvendt og skal forsat anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

De nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 9 km væk. Mod sydøst er det habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet "Vestamager og havet syd for". Området er desuden udpeget til trækfugle-reservat. Mod nordvest ligger habitatområdet Vasby Mose og Sengeløse Mose.

Glostrup Kommune vurderer, pga. afstanden til Natura2000 områderne, og den uændrede arealanvendelse at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne. Glostrup Kommune vurderer derfor, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering, da lokalplanområdet ligger langt fra de nærmeste Natura 2000-områder.

Kommunen har ikke kendskab til eksisterende bilag IV-arter i området. På grund af lokalplanområdets karakter, ses der ikke at være relevante levesteder til de bilag IV-arter, som hidtil er registreret i Glostrup Kommune. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV og at lokalplanens indhold ikke vil hindre eventuel etablering af bilag IV-arter i området og ikke vil skade beskyttede arter på direktivets bilag IV.



Oversvømmelseskort – 5 års regn

Oversvømmelse

Der er ifølge kommunens oversvømmelseskort ved Spurvevej og Rødkælkevej risiko for oversvømmelse i forbindelse med 5 - 10-20-50 og 100-års hændelser.

Byggelinjer

Området er ikke omfattet af nogen offentlige byggelinjer, men der er i områdets udstykningsdeklaration en 5 meter byggelinje fra vej. Denne byggelinje fastholdes/overføres i bestemmelserne i denne lokalplan.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på Museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 27. oktober 2021) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Denne lokalplan giver mulighed for ny-, om- og tilbygninger i et eksisterende parcelhusområde. Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri og de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering for planen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan HL18

Solsortevej, Spurvevej og Svalevej

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge bestemmelser for placering og omfang af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger,
- at bevare det grønne element i området, så området fremstår med et attraktivt, åbent og grønt udtryk.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 16n, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ab, 16ac, 16ad, 16ae, 16af, 16ag, 16ah, 16ai, 16ak, 16al, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16ar, 16as, 16at, 16au, 16av, 16ax, 16ay, 16az, 16aæ, 16aø, 16ba, 16bb, 16bc, 16bd, 16be, 16bf, 16bg, 16bh, 16bi, 16bk, 16bl, 16bm, 16bn, 16bo, 16bp, 16bq, 16br, 16bs, 16bt, 16bu, 16bv, 16bx, 16by, 16bz, 16bæ, 16bø, 16ca, 16cb, 16cc, 16cd, 16ce, 16cf, 16cg, 16ch, 16ci, 16mi, samt del af vejareal 7000 d Hvessinge By, Glostrup. Samt alle parceller, der efter den 20. marts 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Området ligger i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse og skal anvendes til helårsbeboelse.

Matr.nr. 16n Hvessinge by, Glostrup fastholdes som grønt område og legeplads.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under følgende forudsætninger:

- Der må ikke være tinglyste bestemmelser, som hindrer dette.
- Erhvervet skal drives af den, der bor i boligen, og der må ikke være ansatte i virksomheden.
- Der kan etableres liberale erhverv såsom ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, frisør, massør, freelancer og privat børnepasning med pasning af op til 5 børn (dagpleje). Listen er ikke udtømmende
- Erhvervet må ikke give nogen form for gener for de omkringboende, og der må ikke ændres på ejendommens eller områdets karakter af beboelse.
- Erhvervets areal må højst udgøre 25 % af boligens samlede etageareal, og det areal som anvendes til erhverv skal anmeldes til BBR.
- Erhvervet må ikke medføre behov for parkering ud over de krav, der stilles til parkering til boligen.
- Skiltning til det pågældende erhverv skal ske som almindelig navneskiltning på postkasse eller hoveddør.
- Der må ikke være nogen form for udendørs oplag, og vareleverancen skal være begrænset svarende til for en bolig.
- Erhvervet må kun udøves i bygninger, der ligger mindst 2,5 meter fra naboskel. Dette gælder også for bygninger til evt. oplag.

3.3 Der må indenfor lokalplanens område ikke etableres spillehaller eller anden form for gevinstgivende virksomhed med udbetaling af kontante præmier.

3.4 Indenfor området kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre områdets forsyning under forudsætning af, at disse bygningers opføres i materialer der harmonerer med omgivelserne. Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles master til telekommunikation eller lignende.

Note: *Der henvises i øvrigt til Glostrup Kommunes retningslinjer for placering af mindre tekniske anlæg til et områdes forsyning (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende).*

4. Udstykninger

4.1 Ejendommene indenfor lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Der må foretages arealoverførsler mellem 2 eller flere ejendomme, såfremt de involverede ejendomme efter arealoverførslen hver især har en minimumsstørrelse på 700 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Solsortevej, Spurvevej og Svalevej fastholdes som adgangsvej til lokalplanområdet.
- 5.2** Ved opførelse af ny bebyggelse eller tilbygninger over 20 m² skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.
- 5.3** Der må på hver ejendom kun etableres en overkørsel med en bredde på maksimalt 5 meter.
- 5.4** De eksisterende kommunale stier mellem Solsortevej og Spurvevej på matr.nr. 16 n Hvessinge By, Glostrup og mellem Spurvevej og Svalevej på matr.nr. 16 mi Hvessinge By, Glostrup fastholdes i nuværende bredde og længde som udlagt i matriklen.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Inden for lokalplanområdet må der opføres bebyggelse i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage). Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i en etage må ikke overstige 25 og for bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.
- 6.2** Bebyggelse i 1 etage må have en højde på max. 6 meter og bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage må have en højde på max. 8,5 meter. Facadehøjden må max være 3,5 meter. Ved eksisterende huse med 'høj kælder' måles facadehøjden fra stuegulvskote.
- 6.3** Langs alle veje fastlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel som vist på bilag 2. På arealer mellem byggelinje og vejskel må der ikke opføres bebyggelse, dog kan der på arealerne mellem byggelinjen og vejskel ud til Solsortevej, Spurvevej og Svalevej opføres carporte.
- 6.4** Tagudhænget på carporte skal være mindst 0,5 meter fra vejskel. Øvrige konstruktioner samt støttestolper skal placeres mindst 1,5 meter fra vejskel.
- 6.5** Hovedbebyggelsen skal placeres med gavl eller facade i byggelinjen ud til Solsortevej, Spurvevej og Svalevej som vist på bilag 2. Garager og tilbygninger skal placeres i eller bagved byggelinjen som vist på bilag 2.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Facader mod vej samt gavle skal fremstå i blank eller pudset murværk. Tilbygninger samt mindre dele (max 20 %) af facaden eller gavl mod vej kan bestå af andet materiale end blank eller pudset murværk.
- 7.2** Bag hovedbebyggelsen, på havesiden, kan endvidere opføres tilbygninger i træ eller andet materiale, såfremt kun mindre del af tilbygningen kan ses fra vej.
- 7.3** Facader skal fremstå som blank mur af tegl i røde, gule eller dæmpede jord- og sandfarver, eller pudset, vandskuret/filset i dæmpede jord- og sandfarver.
- 7.4** Sokkel skal fremstå synlig og være enten pudset eller malet.
- 7.5** Tage på hovedbebyggelsen skal fremstå i udformning som eksisterende tag eller som saddeltag. Tage må ikke opføres med valm. Tage skal beklædes med skiffer, tegl eller betontegl i røde eller sorte farver.
- 7.6** Tagbeklædning må ikke være til gene for nabobebyggelse med refleksion og lignende og må max. have en glans 30. Ved tilbygninger og reparationer kan der anvendes samme tagmateriale som på eksisterende hovedbebyggelse.
- 7.7** Udnyttelse af 1. sal på bygninger må ikke ske med trempel.
- 7.8** Tilbygninger under 50 m² kan opføres med flade tage med sedum eller tagpap belægning eller som lette uopvarmede udestuer med glastag.
- 7.9** Ovenlys i tagflader skal i princippet udføres som enkelt siddende ovenlys. Ovenlys må maks. være 90 cm bredde. Ovenlys kan sammenbygges 2 og 2, men skal have en indbyrdes afstand på minimum 0,5 m til andre ovenlys/kviste.
- For ovenlys, der vender mod vej, må den samlede bredde ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
- 7.10** Kviste skal have en indbyrdes afstand på mindst 1,5 meter. For kviste mod vej må den samlede længde (inkl. evt. tagvinduer) ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde. For kviste der vender mod vej, gælder det endvidere at siderne ikke må være i glas.
- 7.11** Solenergianlæg skal placeres eller integreres i bebyggelsens facadematerialer eller på tag, så de tager størst muligt hensyn til husets arkitektur og vinduers placering. Solenergianlæg må ikke være til gene for nabobebyggelsen med refleksion o.l. og må max have et glanstal på 30.

Note: Placeringen skal ske efter Glostrup Kommunes retningslinjer for opsætning af solenergianlæg

- 7.12** Ventilationsanlæg, varmepumper og lign. tekniske anlæg skal visuelt afskærmes fra vej. Afskærmningen kan evt. ske ved beplantning, f.eks. begrønnet espalier.
- 7.13** Garager skal opføres i samme materialer og med samme taghældning som hovedbebyggelsen. Tage på garager kan også være fladt tag med sedum eller tagpap belægning.
- 7.14** Carporte skal opføres i lette materialer, f.eks. stål eller træ, der harmonerer med hovedbebyggelsen. Carporte skal være åbne på mindst 3 sider.
- 7.15** Tage på carporte skal være flade med en hældning på under 15 grader, eller være saddeltag med samme hældning og tagmateriale som hovedbebyggelsen.
- 7.16** Sekundære bygninger som udhuse, drivhuse, overdækninger og lignende skal udføres i lette konstruktioner og holdes i materialer, som træ, stål eller aluminium, der underordner sig hovedbebyggelsens arkitektur. Tage på sekundære bygninger kan udføres som grønne tage.
- 7.17** Der må ikke opsættes udendørs antenner eller paraboler på fritstående master over 3 meter. Der må ikke opsættes paraboler på facade mod vej eller fritstående master mod vej.
- 7.18** Der må ikke opsættes husstandsvindmøller indenfor området.
- 7.19** Skiltning må kun finde sted som husnummer- og navneskiltning.

8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1** Hegn mod Solsortevej, Spurvevej og Svalevej skal være levende hegn, i form af hæk i en højde af max. 180 cm eller fast hegn/stakit i max. 120 cm.
- 8.2** Hegn mod sti skal være levende hegn i form af hæk eller fast hegn i en højde af max. 180 cm.
- 8.3** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 8.4** Indenfor lokalplanområdet må terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm i forhold til det eksisterende terræn kun ske med kommunens godkendelse. Terrænregulering af ubebyggede arealer må ikke ske nærmere naboskel end 1 meter.

- 8.5 Opbevaring af køretøjer over 3.500 kg, uindregistrerede køretøjer samt oplagring af materialer må ikke finde sted på de ubebyggede arealer.
- 8.6 Opklodsede både og campingvogne skal placeres bag hækbeplantning og må kun opbevares på de ubebyggede arealer, såfremt de ikke skæmmer vejbillenet eller er til gene for naboerne.
- 8.7 Opklodsede både på grunden må maks. være 180 cm i højde fra terræn inkl. mast. Denne højde kan dog øges med et tillæg svarende til bådens afstand til skel.
- 8.8 Placering af opsamlingsmateriel til dagrenovation skal ske i overensstemmelse med Glostrup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.
- 8.9 Matr.nr. 16 n Hvessinge By, Glostrup fastholdes til grønt område og legeplads.

9. Regnvand, spildevand og grundvandvandsbeskyttelse

- 9.1 Max. 80% af den enkelte ejendoms areal må befæstes.
- 9.2 Parkerings- og kørearealer skal afvandes, så der tages hensyn til grundvandet.
- 9.3 Regnvand og vand fra tage på nybyggerier skal forsinkes eller nedsives, hvis der afledes mere vand til kloak, end der er tilladt i Glostrup Kommunes Spildevandsplan.

Note: Forsinkelseskapaciteten fastlægges i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For yderligere oplysninger henvises til Glostrup Kommunes dokument, Spildevandsplanen. Anlæg til forsinkelse kan udføres som regnbede, grønne tage, faskiner og lignende.

10. Ophævelse af servitutter og deklARATIONER

Deklarationer der søges aflyst med denne lokalplan fremgår af bilag 3.

11. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

Vedtagelsespåtegning

Glostrup Kommunalbestyrelse har den 20. marts 2024 endeligt vedtaget denne lokalplan.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 26. marts 2024.



Kasper Damsgaard
Borgmester



Anders Asmind
Centerchef



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner

0 25 50 100 meter

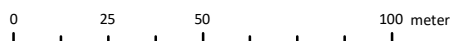


-  Lokalplangrænse
-  Matrikelkort
-  Vejkant

LOKALPLAN HL18	KORTBILAG 1
Glostrup Kommune Solsortevej, Spurvevej og Svalevej	
Lokalplanens område	
Dato: 19 . april 2023	Mål: 1:2000



Kortgrundlag SDFE og Danske kommuner



- Lokalplangrænse
- Sti
- Byggelinje
- Matrikelkort
- Vejkant

LOKALPLAN HL18	KORTBILAG 2
Glostrup Kommune Solsortevej, Spurvevej og Svalevej	
Byggelinjer og sti	
Dato: 19 . april 2023	Mål: 1:2000

